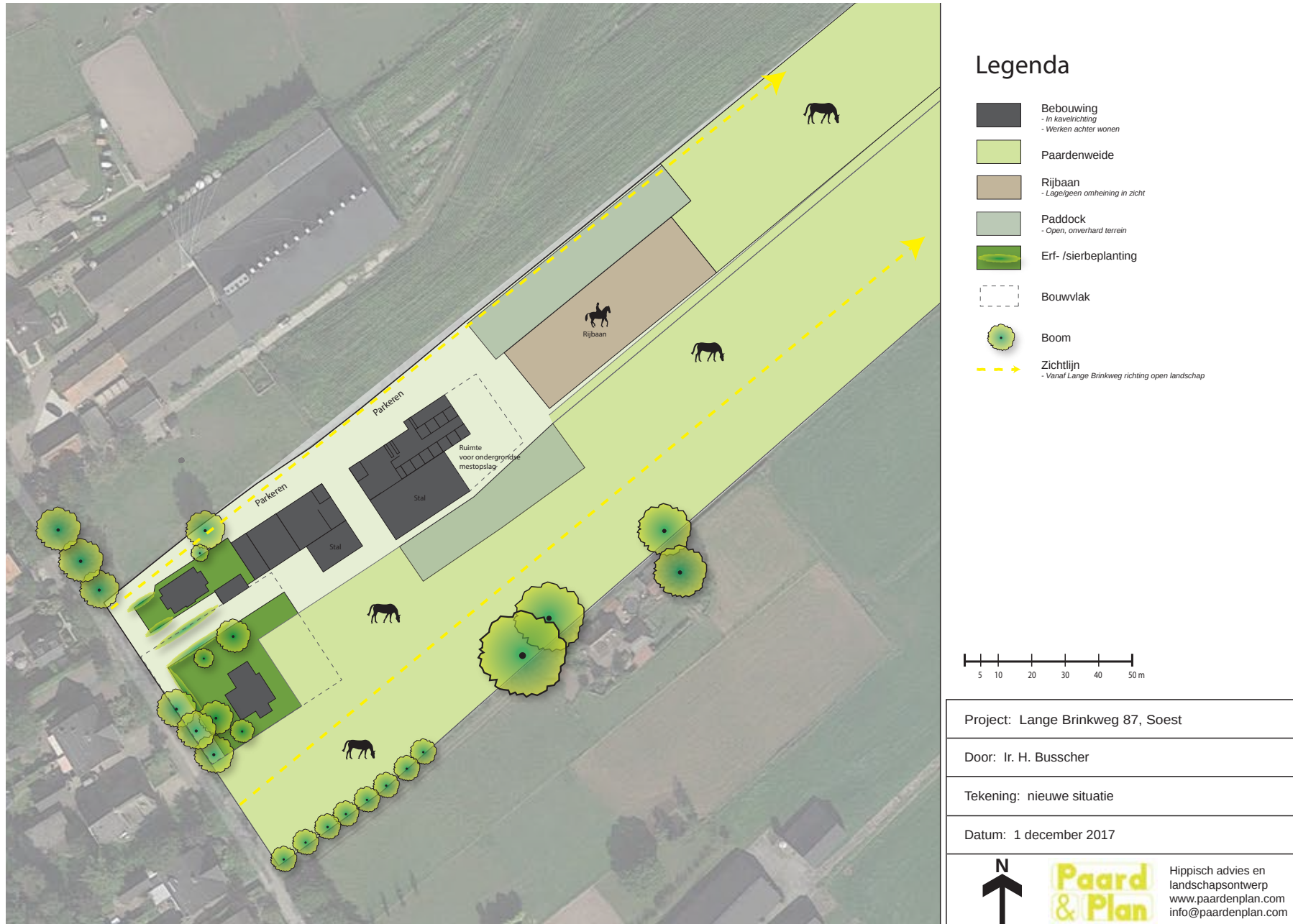




LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
ERF LANGE BRINKWEG 87A SOEST
18 februari 2019



Basistekening van de ontwikkeling van het erf

INLEIDING

Voorgestelde ontwikkeling

Deze notitie beschrijft de landschappelijke inpassing van het erf aan de Lange Brinkweg 87A. Op dit erf spelen diverse ontwikkelingen. Zo worden er een woonhuis en een schuur gesloopt en wordt er een nieuw woonhuis en twee nieuwe (kleinere) schuren gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente Soest heeft de initiatiefnemer gevraagd het erf landschappelijk in te passen.

Het paardenhouderij aan de Lange Brinkweg 87A heeft geen ambitie om qua bedrijfsgrootte te groeien. Bij het bedrijf wordt voornamelijk ingezet op duurzame vernieuwing. Hierbij worden oude schuren gesloopt en worden nieuwe schuren dicht bij bestaande schuren gebouwd. Het totaal oppervlakte aan bebouwing neemt daarbij zelfs af en de bebouwing ligt meer geconcentreerd rond één erf. Dit levert niet alleen meer efficiëntie op voor de bedrijfsvoering, maar biedt vanaf de Lange Brinkweg ook meer zicht op het open weidelandschap van de Eempolder.

Deze kwaliteitsverbetering voor het bedrijf en de beleving van de openheid van het landschap vormen het uitgangspunt bij de gewenste landschappelijke inpassing van het bedrijf.

In de *Gebiedsvisie landelijke gebied Soest* van de Gemeente Soest wordt gesproken over ontwikkelerf. Aan deze erven worden eisen gesteld als het gaat om de landschappelijke inpassing. Een ontwikkelerf is volgens de gebiedsvisie een agrarisch bedrijf dat zijn activiteiten uitbreidt. In de gebiedsvisie zijn een zevental erven indicatief aangewezen als ontwikkelerf. Bij ontwikkelerven wordt ruimte geboden aan de trend van schaalvergroting. De reden voor het aanwijzen van de erven is dat de verwachte bedrijfsgrootte toeneemt.

Omdat bij het onderliggende casus geen sprake is van een agrarisch bedrijf en van schaalvergroting of een nieuw erf wordt het bedrijf aan de Lange Brinkweg 87A niet gezien als ontwikkelerf. Omdat er wel ontwikkelingen op het erf plaatsvinden die het aanzicht van het erf veranderen is het goed te begrijpen dat de gemeente vanuit haar visie op het landschap vraagt om een goede landschappelijke inpassing. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van het landschapsbeeld, maar ook om de verbetering ervan.

Kwaliteiten van de Eempolder

Bij de rand van de polder aan de zijde van de Heuvelrug stelt de kwaliteitsgids dat het landschap van Eemland vraagt om:



Huidige situatie westzijde erf



Huidige situatie oostzijde erf



Erven aan de rand van de Eempolder

- het behoud van de karakteristieke zachte rand langs de heuvelrug;
- het behoud van zicht op de diverse kerktorens in de rand als ruimtelijke en verhalende bakens;
- het beperken van opgaande beplantingen van de overgangsgebieden langs de heuvelrug tot achter de linten van de Wakkerendijk en Birkstraat. Deze overgangsgebieden hebben een landgebruik van vooral landbouw en natuur.

De kwaliteiten van de Eempolder zijn in de Kwaliteitsgids Eemland samengevat in vijf sprekende pictogrammen:

Randen – rand op afstand, aan de horizon

Lijnen – Polderstructuur wordt bepaald door rechte lijnen in het grondvlak

Landgebruik – begraasde weide of hooiland, tevens weidevogelgebied

Bebouwing – erf ligt als eiland in de open ruimte, op maaiveldhoogte

Lucht – altijd zicht op horizon en luchten.

De erven aan de Lange Brinkweg vormen gezamenlijk een van de onderdelen van de randen van de polder. Elk deel van de randen van de polder heeft een eigen karakteristiek. De ruimtelijke opbouw van de erven aan de Lange Brinkweg vormen een zachte overgang van de open polder naar de Heuvelrug. Tussen de erven door zijn de kwaliteiten van de Eempolder goed beleefbaar. Het beleefbaar zijn van deze kwaliteiten vormt een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van de landschappelijke inpassing van het gewijzigde erf.

Analyse van de rand

Zoals de *Gebiedsvisie landelijk gebied Soest* al aangeeft vragen de randen van de Eempolder om maatwerk. Om maatwerk te kunnen leveren is een ruimtelijke analyse gemaakt van het deel van de rand ter hoogte van de Lange Brinkweg, tussen de Eemweg en De Schans. Hierbij is vooral gekeken naar de zijde van de Eempolder.

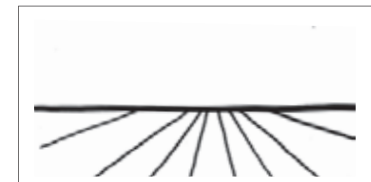
Langs de Lange Brinkweg liggen een tiental erven. Een aantal van deze erven liggen tegen elkaar aan waardoor zicht op de polder wordt beperkt tot zicht op de polder over een pad of tussen twee gebouwen door. Een aantal erven liggen verder naar achter. Voor deze erven liggen kleine weides. Samen met de weidegronden die tussen de erven doorlopen tot aan de Lange Brinkweg geven deze de Lange Brinkweg een landelijke uitstraling.

Tussen de erven is er zicht op de openheid van de Eempolder. De spoorlijn op het talud met begeleidende beplanting vormen qua beleving de horizon en de begrenzing van de openheid. De ervaring van de

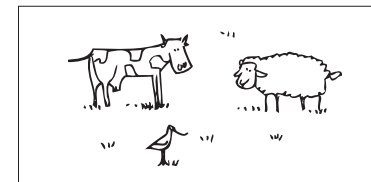
EEMPOLDER



rand op afstand, aan de horizon



polder structuur wordt bepaald door rechte lijnen in het grondvlak



begraasde weide of hooiland, tevens weidevogelgebieden



erf ligt als 'eiland' in de open ruimte, op maaiveldhoogte



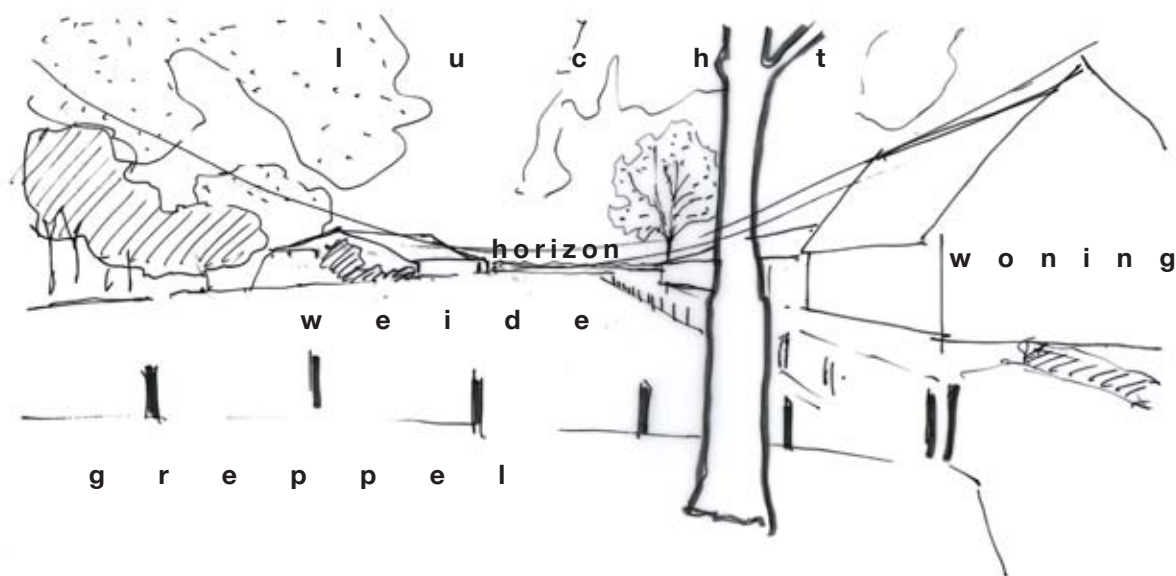
altijd zicht op de horizon en lucht



Zicht op erf vanaf de Eemweg

openheid tussen de erven door is per doorkijk sterk verschillend. Soms bepaald een bomenrij ter hoogte van het woonhuis het perspectief en soms belemmeren lage fruitbomen het zicht. Toch valt er een rode lijn te ontdekken bij de doorzichten op de polder. De overeenkomsten, en daarmee het kenmerkende, van de doorzichten zit in de volgende zaken:

- Bomen langs de Lange Brinkweg
- Een haag of omheining met palen en draad als overgang naar de weide
- Aan weerszijde van de doorzichten erven, vaak met aan één zijde een toegangsweg naar het erf, soms ter hoogte van het woonhuis begeleid door bomen.
- Vooraan op het erf staat het woonhuis met de siertuin. Hierin staan soms grotere solitaire bomen. Vanaf de Lange Brinkweg hinderen deze het zicht op de openheid niet. Het perspectief zorgt ervoor dat je er langs of er onderdoor kijkt.
- Langs de erven is vaak lagere erfbeplanting te vinden. Hierin zit weinig structuur.
- De beleving van de openheid wordt voor een groot deel bepaald door de zichtbaarheid van de lucht. Door het ontbreken van hoog opgaande rijen erfbeplanting en door de kaprichting van de woonhuizen en schuren evenwijdig aan de verkavelingsrichting van de polder, ontstaat een breed zicht op de lucht. De beleving van de openheid van de polder wordt hierdoor vergroot.



Basisprincipe doorzichten langs Lange brinkweg



Landschappelijk inpassingsplan

INPASSINGPLAN

Inleiding

Rondom het bedrijf van de familie Hilhorst gaat veel veranderen. Vooral aan de oostzijde gaat het zicht op het erf en op het open landschap wijzigen. De doelstelling voor de landschappelijke inpassing is tweeledig. Enerzijds moet de beleving van de openheid worden gewaarborgd, anderzijds moet het landschapsbeeld door erfbeplanting worden versterkt.

Beleving van de openheid

Zoals uit de analyse is te bepalen, wordt de beleving van de openheid vanaf de Lange Brinkweg door een viertal elementen bepaald:

- a De breedte van het zichtveld. Dit wordt weer bepaald door de afstand tussen twee erven.
- b De afstand tot de horizon.
- c De inrichting van de weide (gras of mais).
- d De zichtbaarheid van de lucht.

Op de punten b en c heeft de ontwikkeling geen invloed. Wel op de punten a en d.

Bij de ontwikkeling van de het erf verandert er weinig in de breedte van het zichtveld (a). De schuur die wordt afgebroken komt als nieuwe schuur een stuk verder van de weg weer terug. Ondanks dat de schuur meer naar het oosten wordt geplaatst zorgt het perspectief voor een geringe verandering in de breedte van het zichtveld. Juist door het perspectief oogt de schuur op een grotere afstand van de weg kleiner. Dit betekent dat in de hoogte wel meer belevingsruimte ontstaat. Deze beleving bestaat voornamelijk uit een groter zicht op de lucht boven de open polder (d). Een belangrijk kenmerk van de openheid.

Buren

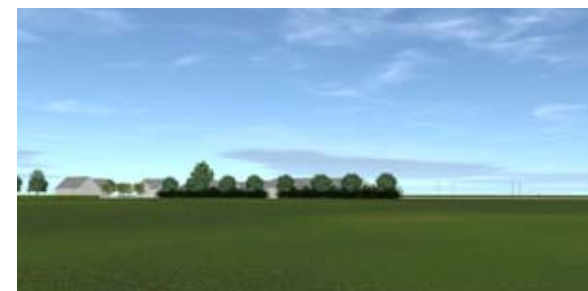
Voordat de plannen voor de vernieuwing van het erf en de landschappelijke inpassing zijn opgesteld hebben de initiatiefnemers gesprekken gevoerd met verschillende burenen. De woning en het erf van de burenen op Lange Brinkweg 93 ligt een stuk van de weg af. Dit erf kan gezien worden als een groen eiland in de polder. Deze ligging en de beleving van de openheid van de polder is voor de bewoners erg belangrijk. Aan de zijde van het erf van Lange Brinkstraat 87a heeft het woonhuis een gevelopening



Conceptuele verbeelding westzijde



Conceptuele verbeelding oostzijde



Conceptuele verbeelding vanaf de Eemweg (ingezoomd)



waardoor de bewoners de open polder kunnen zien. De bewoners hebben aangegeven dat zij het zicht op de polder graag willen behouden. Dat is de reden geweest om de rijbak achter op het erf te plaatsen en een deel van de opslag tussen de schuren en de rijbak te situeren.

Ook de burens aan de overzijde van de Lange Brinkweg hebben aangegeven dat zij veel waarde hechten aan de beleving van de openheid van de polder. Het toekomstige compactere erf draagt hier aan bij.

Functioneren erf

Het erf is op twee manieren op de delen. In de lengterichting bestaat het erf uit een woongedeelte, de schuren, opslag en rijbak. In de breedte is de oostzijde de rustige en meer gesloten zijde en de westzijde de levendige en meer open zijde. De vernieuwing van het erf heeft betrekking op de oostzijde van het erf. Op deze plek ontstaat vooral ruimte voor de gewenste landschappelijke inrichting. De landschappelijke inrichting wordt voor de gehele kavel integraal ontworpen.

Aan de westzijde is het erf voor het grootste deel verhard ten behoeve van het manoeuvreren van bedrijfsvoertuigen. Vooral aan de zijde van de Lange Brinkweg, ter hoogte van het woonhuis, is de toegang naar het erf zeer smal en is er geen ruimte voor een landschappelijke inpassing. Meer naar achteren, ter hoogte van de eik, bij de overgang van het woonhuis naar de schuren, is meer ruimte op het erf. Deze ruimte is volledig nodig voor het in en uitrijden van voertuigen. De landschappelijke inpassing vraagt hier om maatwerk.

Landschappelijke inpassing

De openheid van het verharde erf aan de westzijde maakt het zicht op de polder mogelijk. Het aanplanten van hoog opgaand groen aan deze zijde zal het zicht op en de beleving van de openheid deels beperken. Voorgesteld wordt op aan deze zijde op voldoende afstand de bestaande solitaire eik tot aan de rijbak achter op het erf een rij knotwilgen te planten met een plantafstand van 6 meter. Door deze plantafstand is de overlast voor het erf minimaal is en er voldoende zicht op de openheid van de polder en de weides met de (eigen) paarden. Met het op de juiste plaatsen snoeien van de knotwilgen blijft de singel in stand, maar blijft er voldoende bewegingsruimte op het erf.

De knotwilgen versterken de lengterichting van het landschap en daarmee de verkavelingsrichting van de polder. Tussen de wilgen door is er ruimte voor het beheer van de kavelstoot.

De bestaande eik wordt als herkenbare erfbeplanting voldoende vrijgehouden.

Voor het behoud van de openheid achter op het erf, rondom de rijbak, wordt door de initiatiefnemer afgezien van het omheinen van de rijbak met balken en/of planken. Brede stroomlinten worden rond de

rijbak ook niet toegepast. De huidige omheining met palen en draad biedt transparantie en doorzicht op de polder die zowel vanaf de Lange Brinkstraat zichtbaar is als door de burens op nummer 93 wordt beleefd en gewaardeerd. Een landschappelijke inpassing wordt op deze plek niet nodig geacht en lijkt strijdig met de gewenste beleving van de openheid.

Aan de oostzijde van het erf, waar de grootste verandering op het erf optreedt, worden grotere ingrepen gedaan ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen het woongedeelte van het erf, de schurenzone met de opslag en de rijbak. Deze opdeling is veel terug te zien bij agrarische erven waarbij het woongedeelte met erf meer cultureel is ingericht en het erf met de schuren een meer landelijk aankleding krijgt.

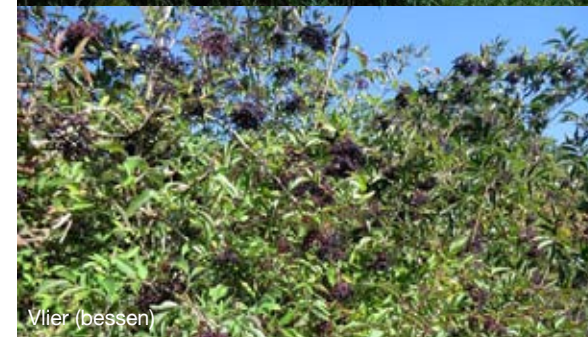
Bij de nieuw te bouwen woning wordt voorgesteld een lage haag als afscheiding met de ernaast gelegen weide aan te planten. Hierbij wordt, in aansluiting op de haag aan de voorzijde een beukenhaag voorgesteld. Naast de solitaire meerstammige berk biedt de voortuin voldoende ruimte voor nog enkele solitaire bomen. Door de ligging van de tuin dicht bij de Lange Brinkweg en het zicht onder de bomen door, verstoren deze bomen de beleving van de openheid niet. Dit geldt ook voor het zicht vanuit het nieuwe woonhuis.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuwe schuren wordt een aanbrengen van houtsingel voorgesteld van ca. 4 meter breed met een twee-rijige onderlaag van struiken met daarin een reeks solitaire bomen. Belangrijk hierbij is dat de beplanting meer naar achteren op het erf niet te hoog wordt. Ook aan deze zijde zal hoog opgaande beplanting de beleving van de openheid van de polder verstoren, terwijl het schuin wegglopen van de daken van de schuur het zicht op de lucht en daarmee de beleving van de openheid juist versterken. Het doel is om in het perspectief vanaf de Lange Brinkweg de beplanting zo hoog te maken dat de zijden en dakvlakken van de schuren en de buitenopslag uit het zicht worden genomen. Uit het 3D-model is gebleken dat deze hoogte ca. 5-5,5 meter is.

De houtsingel wordt zo dicht mogelijk tegen de bestaande en nieuwe schuren geprojecteerd. Voor voldoende werk- en manoeuvreerruimte is een maat van 5-6 meter nodig. De houtsingel wordt voorzien van een dichte onderbegroeiing met in twee rijen struiken zoals hazelaar, meidoorn, hondsroos, lijsterbes, gelderders roos, egelantier en mispel. In de houtwal worden ca. 9 solitaire bomen gepland. Hierbij wordt gedacht aan een menging van zomerlindes en elzen. Door voor een beperkt aantal soorten te



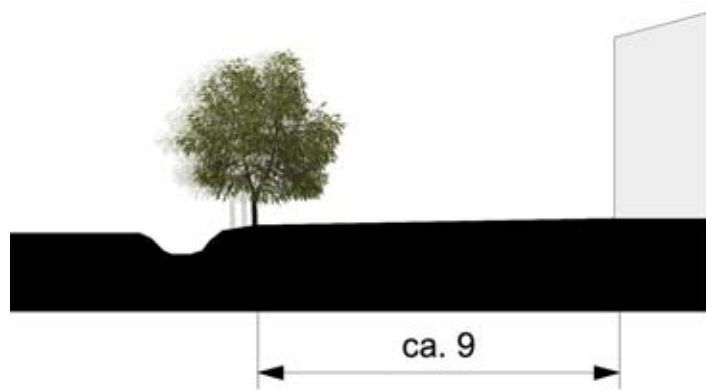
Hondsroos



Vlier (bessen)



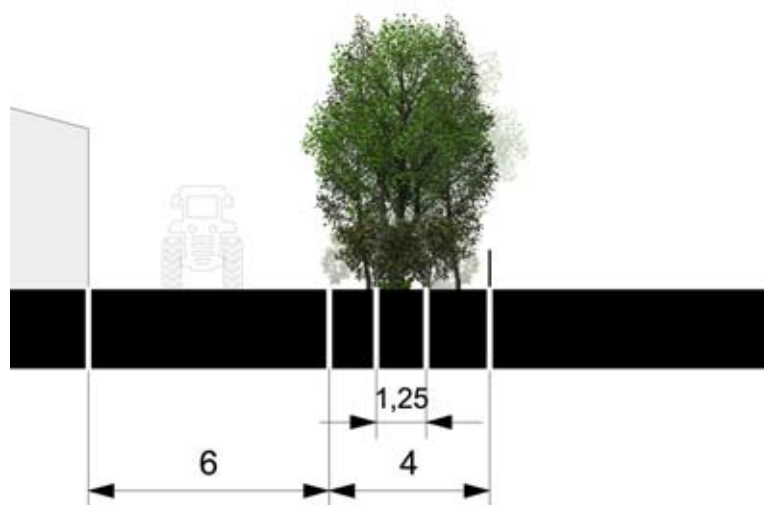
Hondsroos



Doorsnede A: westzijde kavel
rij knotwilgen, plantafstand 6 meter



Referentiebeelden knotwilgen (linker beeld is
direct ten oosten van de locatie)



Doorsnede B: oostzijde kavel
Houtsingel ca. 4 meter breed, 2 rijig met solitaire bomen (zomerlindes en elzen)



Referentiebeelden houtsingel met diverse
struiken zoals hazelaar, meidoorn, hondsroos,
lijsterbes, gelderse roos, etc

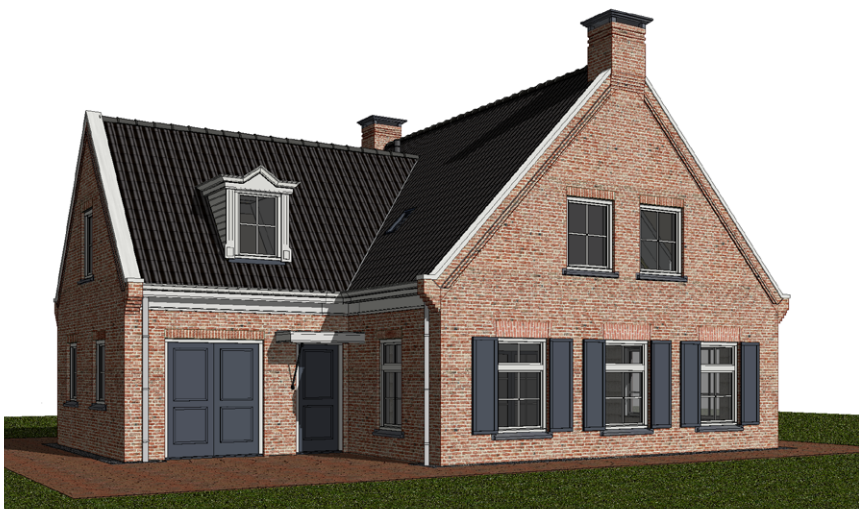
kiezen blijft het beeld langs de schuren rustig en licht de nadruk in het beeld op de lengte van de verkeersrichting, maar blijft het beeld van erfbeplanting overeind.

De houtsingel loopt door tot aan de achterzijde van de bestaande schuur om ook het zicht op de daar geprojecteerde buitenopslag door de landschappelijke inpassing te ontnemen.

Net als bij de westzijde wordt ter hoogte van de rijbak geen beplanting voorgesteld. De rijbak is afgezien van de lichtmasten en de palen van de omheining vanaf de Lange Brinkweg of de Eemweg niet zichtbaar en verstoort het landschapsbeeld niet. Dit open beeld van de rijbak blijft behouden.



Huidige te vervangen woning Lange Brinkweg 89 met nokrichting dwars op verkavelingsrichting



Impressie nieuwe woning met nokcrhting hoofdvolume parallel aan verkavelingsrichting (uit rapportage Agrarisch Bouwadviseur)

NIEUWE WONING EN TUIN

De woning

Zoals in de inleiding genoemd wordt de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Lange Brinkweg 89 vervangen door een nieuwe woning. De huidige woning voldoet niet aan de eisen van deze tijd en nieuwbouw vormt een aantrekkelijker alternatief voor renovatie. Met de gemeente is afgesproken dat de nieuwe woning binnen het huidige bouwvlak moet worden gerealiseerd. Dit heeft grote invloed op de bebouwingsmogelijkheden.

Bij de plannen voor de nieuwe woning is rekening gehouden de kansen voor verbetering van de situatie. In de huidige situatie staat de woning met de kap dwars op de verkavelingsrichting. In het Toetingskader ruimtelijke kwaliteit (bijlage bij het bestemmingsplan) wordt de wens uitgesproken voor een oriëntatie van de nokrichting parallel aan de verkavelingsrichting. Bij de nieuwbouw wordt bij het hoofdvolume de gewenste nokrichting aangehouden. De ondergeschikte uitbouw bevindt zich aan de westzijde zodat de beleving van de openheid van de polder aan de oostzijde zo maximaal mogelijk is. Aan deze zijde is doorzicht naar achteren niet mogelijk in verband met de inrichting van de tuin, de schuren en aan te planten houtwal met dichte onderbegroeiing.

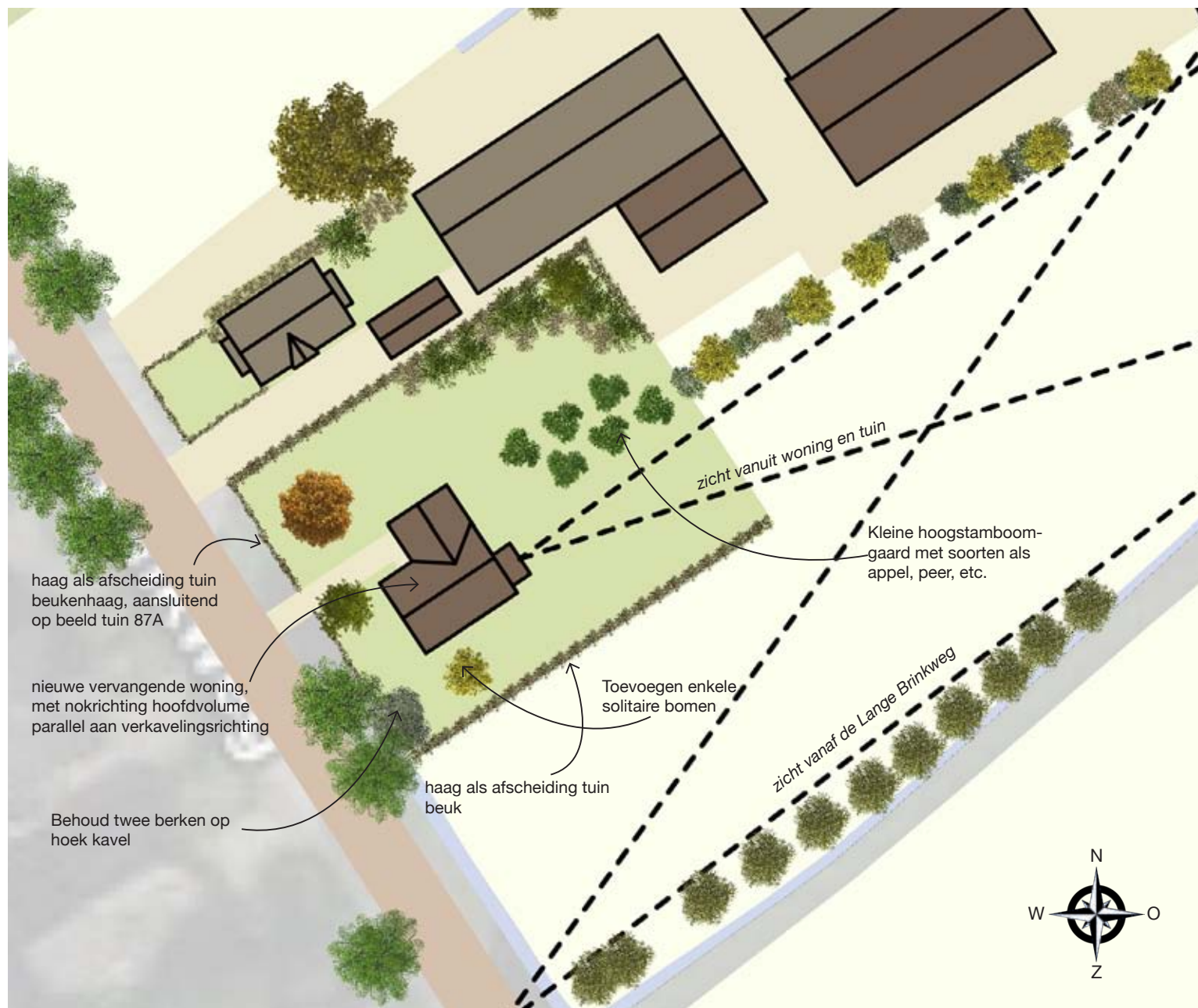
De nieuw te bouwen woning wordt zo gesitueerd, dat vanaf de Lange Brinkweg gezien de nieuwe stallen worden afgeschermd. Deze nieuwe woning heeft een vrij uitzicht naar achter, zodat de openheid van het landschap beter tot zijn recht komt.

Uit de analyse van dit deel van de Lange brinkweg is gebleken dat er geen eenduidig beeld is van de woningen aan de weg. Zowel qua kaprichting, volumeopbouw als architectonische expressie is er geen duidelijke stijl te benoemen. De bebouwing is zeer divers.

De nieuwbouw woning krijgt een klassieke uitstraling die geïnspireerd is op een aantal bestaande woningen aan de Lange Brinkweg met de bijbehorende goothoogte, nokhoogte en accenten in de gevels en de daken. Daarnaast zijn diverse gelijkenissen te trekken met de naastgelegen bedrijfswoning op nummer 87A.



Aanbouw linkerzijde woonhuis ondergeschikt aan het hoofdvolume



Landschappelijk inpassingsplan - privétuin

De tuin

De tuin rond de nieuwe woning maakt onlosmakelijk deel uit van de vernieuwing op het perceel en de landschappelijke inpassing. De inrichting van de tuin sluit aan op de ruimtelijke opbouw van het boeren-erf en de daarbij geschetste landschappelijke inrichting.

De nieuwe woning staat op het gedeelte van het erf dat grenst aan de Lange Brinkweg. Dit deel van het erf is van oorsprong meer gecultiveerd. De plantenkeuze voor de tuin sluit aan op de soorten die daarbij passen. Het aanzicht van de tuin sluit aan op de wensen zoals die zijn beschreven in de Inspiratiekaart Kerkpad, Kerkebuurt en De Birk.

De tuin voor en naast de woning wordt voornamelijk ingericht met gras met enkele solitaire bomen zoals een eik, rode beuk, es en/of linde. Naar de voordeur en de garage loopt een (half)verhard pad. De bestaande berk met dubbele stam op de hoek van het perceel blijft behouden. Aansluitend op het beeld van de Lange Brinkweg wordt aan de voorzijde van een woning een beukenhaag geplant. Aan de zijkant wordt aansluitend op de weides aan de oostzijde van de tuin tot aan het einde van de tuin ook een beukenhaag geplant. De kleine 'boomgaard' achter het huis krijgt zo ook een haag als begrenzing.

Bij de nieuwe bewoners leeft het idee om achter de woning, als overgang naar de open weiden, een enkele fruitbomen (hoogstam) te planten zoals een appel, peer, pruim, kers en/of walnoot. Onder de bomen ligt gras. De achtergrens bevat geen haag waardoor het beeld van de tuin en de boomgaard overgaat in het gras van de weiden achter het huis. In de noordoosthoek van de tuin wordt meer opgaand siergroen gepland om het beeld op de schuren van het bedrijf uit het zicht weg te nemen.

